

東急不動産ホールディングス (3289)

連結	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	1株益	1株配	株価情報 (3/21時点)
22.3	9,890 億円	838 億円	728 億円	351 億円	48.8円	17.0円	株価: 1,185 円
23.3	10,058 (+2%)	1,104 (+32%)	996 (+37%)	482 (+37%)	67.2円	23.5円	時価総額: 8,433 億円
24.3 予	11,442 (+14%)	1,160 (+5%)	1,037 (+4%)	645 (+34%)	90.6円	28.0円	PER(24.3予): 13.1倍
25.3 予	10,766 (▲6%)	1,274 (+10%)	1,138 (+10%)	712 (+10%)	100.0円	30.0円	PER(25.3予): 11.8倍 配当利回り(24.3予): 2.4%

大和証券予想、実績は決算短信。

ホテルや売買仲介を中心に順調な進捗。中期計画は1年前倒しへ

商業やホテル・レジャーの比率が高い不動産企業

広域渋谷圏を重点エリアとする不動産企業。賃貸商業施設の延床面積は79万㎡と、賃貸オフィスの(88万㎡)に近い規模を持ち(23年12月末時点)、オフィス以外の比率が高い点が特徴。その他、傘下にホテル(東急ステイ等)や東急リバブル、フィットネスクラブ(オアシス)等を有する。再生可能エネルギー発電施設への投資も積極的で、定格容量で計1,291メガワット分の設備(原発1基相当)が稼働済み。今後も拡大予定で、ESG投資の観点でも注目される可能性がある。

ホテルや売買仲介が好調で、計画対比良好とみる

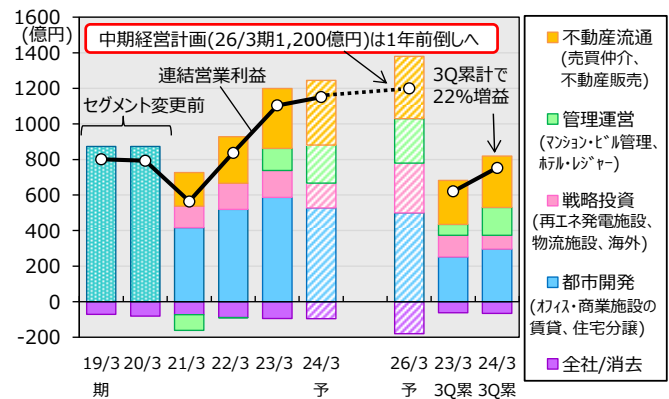
24/3期3Q累計(4-12月)の営業利益は前年同期比22%増の754億円(図表①)。ホテルの好調な需要や、中古物件などの売買仲介の取扱高増加のほか、都市開発事業における投資家向け物件売却益の計上も増益に寄与した。

通期の会社計画営業利益は前期比4%増の1,150億円が据え置かれた。各事業が順調で、不動産の売買仲介は需要が引き続き好調。東急ステイ(ホテル)では、RevPAR(稼働率×客室単価)が12月に過去最高を記録した。今後もインバウンドの宿泊需要の取込みで、高止まりが続くと予想される。分譲マンションにおいても今期の売上計上予定分は契約済みとなっている。同業他社比で低位だった空室率は5.7%に上昇したが、新規竣工のサクラステージを除けば1.2%(図表②)。大部分は契約済みで、引渡しが進めば空室率は低下に向かうため、過度な懸念は不要だろう。

中期計画の1年前倒しを表明。利益成長に注目

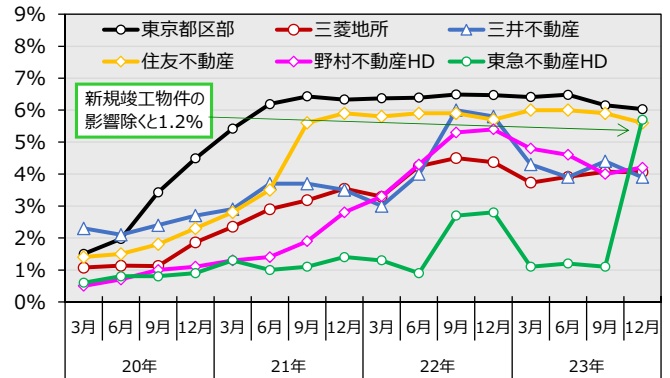
金利上昇は不動産株に重荷となる可能性もあるが、インフレが定着すれば、保有不動産の資産価値上昇が予想され、株価の押し上げ要因になる可能性がある。加えて、同社は再生可能エネルギーの発電能力拡大や、ホテル・レジャーの強化などによるインバウンド需要取込みによる成長にも期待が持てる。会社は中期計画(26/3期に営業利益1,200億円)の1年前倒しを表明しており25/3期の計画にも注目したい。(柴田 光浩)

① 事業別営業利益の推移



(注1) 3Q累=4-12月期 (注2) セグメント変更により、20/3期以前の事業別データの開示はない(出所) 会社資料より大和証券作成、予想は会社計画

② 期末空室率の推移



(注) 三井不動産は連結オフィス・商業、三菱地所は全国全用途、住友不動産は既存ビル、野村不動産は特殊施設を除く全エリア、東急不動産はオフィス・商業施設ベース(出所) 三鬼商事、各社資料より大和証券作成

株価推移(週足) 52週高値: 1,190円 52週安値: 617円



(出所) 東京証券取引所、修正株価ベース

本資料は、投資の参考となる情報提供のみを目的としたものです。投資に関する決定は、銘柄選定を含め最終的にはご自身の判断でなさいようお願い申し上げます。本資料は、当社が信頼できると判断した情報源からの情報に基づいて作成されていますが、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断で、今後、予告なしに変更されることがあります。

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行なう場合、約定代金に対して最大 1.26500%（但し、最低 2,750 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.99000%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほか、為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行なうにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行なうことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された各種手数料等（最大 3.3%（税込）の購入時手数料、換金時には、1 口（当初 1 口=1,000 円）につき最大 22 円（税込）の解約手数料や最大 0.5%の信託財産留保額、間接的にかかる費用として、運用管理費用（国内投資信託の場合には信託報酬として最大年率 2.420%（税込）、外国投資信託の場合には管理報酬等として最大年率 3.755%程度）、その他運用実績に応じた成功報酬やその他の費用・手数料等（運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません）をご負担いただく場合があります。また、各商品等には価格の変動等による損失が生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。各商品の目論見書等のご請求は、大和証券のお取引窓口までお願いいたします。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行なわれていないものもあります。

商号等：大和証券株式会社 / 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号
 加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
 一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本 STO 協会

【保有株式等について】

大和証券は、このレポートに記載された会社が発行する株券等を保有し、売買し、または今後売買することがあります。大和証券グループが、株券等を合計 5%超保有しているとして大量保有報告を行なっている会社は以下の通りです。（2024 年 2 月 29 日現在）

メンバーズ(2130) サンケイリアルエステート投資法人(2972) SOSIL A 物流リート投資法人(2979) 日本アコモデーションファンド投資法人(3226) 森ヒルズリート投資法人(3234) サムティ(3244) 産業ファンド投資法人(3249) アドバンス・レジデンス投資法人(3269) ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(3278) アクティブ・プロパティーズ投資法人(3279) GLP 投資法人(3281) コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282) 日本プロロジスリート投資法人(3283) 星野リゾート・リート投資法人(3287) One リート投資法人(3290) イオンリート投資法人(3292) ヒューリックリート投資法人(3295) 日本リート投資法人(3296) 積水ハウス・リート投資法人(3309) ケネディクス商業リート投資法人(3453) ヘルスケア&メディカル投資法人(3455) サムティ・レジデンシャル投資法人(3459) 野村不動産マスターファンド投資法人(3462) ラサールロジポート投資法人(3466) 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(3471) 三菱地所物流リート投資法人(3481) CRE ロジスティクスファンド投資法人(3487) ゼイマックス・リート投資法人(3488) カヤック(3904) レナサイエンス(4889) ティムス(4891) ケイファーマ(4896) 藤商事(6257) マースグループホールディングス(6419) TDK(6762) アドバンテスト(6857) トミタ電機(6898) 太陽誘電(6976) 日本ホスピスホールディングス(7061) アストマックス(7162) ポピンズ(7358) クレディセゾン(8253) マネーパートナーズグループ(8732) 日本ビルファンド投資法人(8951) ジャパンリアルエステイト投資法人(8952) 日本都市ファンド投資法人(8953) オリックス不動産投資法人(8954) 日本プライムリアルティ投資法人(8955) NTT 都市開発リート投資法人(8956) グローバル・ワン不動産投資法人(8958) ユナイテッド・アーバン投資法人(8960) インヴィンシブル投資法人(8963) フロンティア不動産投資法人(8964) 日本ロジスティクスファンド投資法人(8967) ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 大和証券オフィス投資法人(8976) 阪急阪神リート投資法人(8977) 大和ハウスリート投資法人(8984) ジャパン・ホテル・リート投資法人(8985) 大和証券リビング投資法人(8986) ジャパンエクセレント投資法人(8987) Green Earth Institute(9212) キャスター(9331) 帝国ホテル(9708) ファーストリテイリング(9983) (銘柄コード順)

【主幹事を担当した会社について】

大和証券は、2023 年 3 月以降下記の銘柄に関する募集・売出し（普通社債を除く）にあたり主幹事会社を担当しています。

トライアルホールディングス(141A) ソラコム(147A) カウリス(153A) Will Smart(175A) ライフドリンクカンパニー(2585) 東海道リート投資法人(2989) 産業ファンド投資法人(3249) コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282) 日本プロロジスリート投資法人(3283) 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(3471) ユーザーローカル(3984) コアコンセプト・テクノロジ(4371) 楽天グループ(4755) セルソース(4880) リアルゲイト(5532) ジェノバ(5570) エキサイトホールディングス(5571) Globee(5575) ファーストアカウンティング(5588) ネットスターズ(5590) AVILEN(5591) ブルーイノベーション(5597) ヒューマンテクノロジーズ(5621) 楽天銀行(5838) インテグラル(5842) SOLIZE(5871) クラダシ(5884) Japan Eyewear Holdings(5889) 魁力屋(5891) yutori(5892) デンソー(6902) ジャパンインベストメントアドバイザー(7172) レオス・キャピタルワークス(7330) FPパートナー(7388) 平和堂(8276) トモニホールディングス(8600) 平和不動産リート投資法人(8966) 大和ハウスリート投資法人(8984) ジャパン・ホテル・リート投資法人(8985) 大和証券リビング投資法人(8986) センコーグループホールディングス(9069) ナレルグループ(9163) AB&Company(9251) キャスター(9331) ソフトバンク(9434) M&A 総研ホールディングス(9552) 帝国ホテル(9708) (銘柄コード順)

本資料は、投資の参考となる情報提供のみを目的としたものです。投資に関する決定は、銘柄選定を含め最終的にはご自身の判断でなさいようお願い申し上げます。本資料は、当社が信頼できると判断した情報源からの情報に基づいて作成されていますが、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断で、今後、予告なしに変更されることがあります。